

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Herrn Robeck
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Drucksache 2440/20; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Milieuschutz in der Altstadt; öffentlich

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Robeck,

Erfurt,

auf Ihre Fragen möchte ich im Folgenden eingehen. Eine umfangreiche juristische Prüfung, ob das Instrument der Milieuschutzsatzung für den Erfurter Wohnungsmarkt geeignet wäre, konnte in der Kürze der Zeit nicht erfolgen.

1. Wie bewertet die Stadtverwaltung oben beschriebenes Instrument im Generellen, um in Erfurt Milieuschutz zu betreiben, und welche Ressourcen in der Stadtverwaltung benötigt es, um entsprechende Prozesse zu begleiten?

Recherchen zu Milieuschutzsatzungen in anderen Kommunen haben ergeben, dass die Anforderungen zur Aufstellung einer Milieuschutzsatzung, gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, sehr hoch sind. In Voruntersuchungen ist nachzuweisen, dass der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist bzw. sich ein andauernder Prozess der Verdrängung der ansässigen schützenswerten Wohnbevölkerung abzeichnet. Die Fachliteratur weist in diesem Zusammenhang explizit darauf hin, dass Milieuschutzsatzungen kein Instrument des Mieterschutzes sind.

Schützenswert ist grundsätzlich jede Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Voruntersuchung betrachtet Daten zur Bevölkerung (Demografie), soziale Entwicklungstrends (soziale Lagen, Veränderungsprozesse) sowie Wohnverhältnisse (Wohnungsbestand, Wohnungsgrößen, Wohnungsbelegung, Mietpreis, Mietniveau). Die Ressourcen für diese umfangreichen Erhebungen sind in der Verwaltung nicht gegeben und müssen extern eingekauft werden. Nach Aufstellung einer Milieuschutzsatzung wird jedes Vorhaben im Geltungsbereich mit entsprechender Prüfung genehmigungspflichtig (vgl. Erhaltungssatzung), die Bearbeitung bindet personelle Ressourcen und ist für Antragsteller kostenpflichtig.

Seite 1 von 2

Beim überwiegenden Teil der für die Stadtverwaltung nachvollziehbaren Sanierungen (durch Genehmigungspflicht in Sanierungsgebieten) handelte es sich um normale Wohnungssanierungen, die einen zeitgemäßen Wohnungsstandard (neue Heizungen, Bädereinbau, Balkonanbauten, Fenstereinbau, Dämmschutzmaßnahmen etc.) beinhalteten. Diese Maßnahmen dürfen auch in Milieuschutz-Satzungsgebieten nicht versagt werden. Auf Grundlage dieser Erfahrungen, der erheblichen Voruntersuchungen und des zusätzlichen Genehmigungsprozesses wird das Instrument der Milieuschutzsatzung von der Stadtverwaltung Erfurt kritisch betrachtet.

2. Welche Voraussetzungen während der Voruntersuchung müssen festgestellt werden, um eine Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu erlassen und wie lassen sich mögliche Bereiche für Erhaltungssatzungen definieren?

Im Rahmen einer Voruntersuchung ist nachzuweisen, dass die in einem Stadtteil zu erwartenden Veränderungen in vorhandenen Wohnungsbeständen (u.a. durch Sanierung, Verkäufe, Bildung von Teileigentum) dazu beitragen, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung städtebaulich negativ auswirkt. Dieser städtebauliche Bezug bildet die Voraussetzung für die Aufstellung einer Milieuschutzsatzung.

3. Wie bewertet die Stadtverwaltung dieses Instrument im Hinblick auf die angesprochen Häuser vom Moritzhof bzw. das entsprechende Planungsgebiet (möglicherweise: B-Plan-ALT744), um den Schutz der Mieter/innen und der Gemeinschaft im Sinne des Milieuschutzes sicherzustellen?

Der Moritzhof selbst stellt eine Gesamtwohnanlage dar, die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB liegt und unter Denkmalschutz (Ensembleschutz) steht. Für den Erlass einer Milieuschutzsatzung wäre dieser Bereich zu klein, die Einbeziehung anderer Teile des Andreasviertels würde aber nicht der Interessenlage "Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" entsprechen. Schon aus dieser Tatsache heraus scheidet das Instrument der Milieuschutzsatzung hier aus.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird zu Nutzungen, Gebäudedichten, überbaubare Grundstücksflächen Aussagen treffen. Er kann jedoch nicht Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung eines Mietermilieus treffen. Die vorhandenen Instrumente (Erhaltungssatzung, Denkmalschutz) lassen eine völlig neue Struktur der Gesamtwohnanlage (vgl. Luxussanierung, Zusammenlegung von Wohnungen, Änderung der Grundrisse etc.) nicht zu. Eine Sanierung des Gebäudebestandes, mit Schaffung standard- und zeitgemäßer Ausstattung der Wohnungen kann einem Eigentümer nicht verwehrt werden – auch nicht in einem Gebiet mit Milieuschutzsatzung.

Ergänzend sei hier angeführt, dass beim damaligen Verkauf durch die KOWO die Erfurter Sozialcharta vom 14. November 2006 als Anlage beigefügt wurde, die Luxussanierungen verbietet. Diese Anlage würde auch beim erneuten Verkauf Bestandteil bleiben müssen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein